香港申訴專員公署

Office of The Ombudsman, Hong Kong

主動調查報告

Direct Investigation Report

房屋署轄下議員辦事處的編配機制

Allocation Mechanism of Ward Offices under Housing Department

報告完成日期：2019年 12月 10日

Completion Date: 10 December 2019

報告公布日期：2019年 12月 12日

Announcement Date: 12 December 2019

目錄

報告摘要

章節		段落
1	*引言*	
	背景	***1.1 - 1.3***
	調查範圍	***1.4***
	調查過程	***1.5 - 1.6***
2	*房屋署轄下議員辦事處的租賃和編配機制*	
	房屋署轄下議員辦事處的設立和租賃安排	***2.1 - 2.4***
	房屋署轄下議員辦事處的編配機制	***2.5 - 2.12***
	聯名租用房屋署轄下議員辦事處和「承繼租賃權」問題	***2.13 - 2.17***
	房屋署轄下議員辦事處的用途規管	***2.18 - 2.20***
3	*房屋署轄下議員辦事處的租賃和編配情況*	
	房屋署轄下議員辦事處的租賃情況	***3.1 - 3.5***
	房屋署轄下議員辦事處的編配情況	***3.6 - 3.12***
	議員對編配議員辦事處安排的意見	***3.13 - 3.14***
4	*整體評論*	
	整體評論	***4.1 - 4.7***
	鳴謝	***4.8***

附件

一　18 區議會分區內議員辦事處數目

二　位於房屋委員會屋邨/屋苑可供出租的議員辦事處空置單位

房屋署轄下議員辦事處的編配機制
主動調查報告摘要

引言

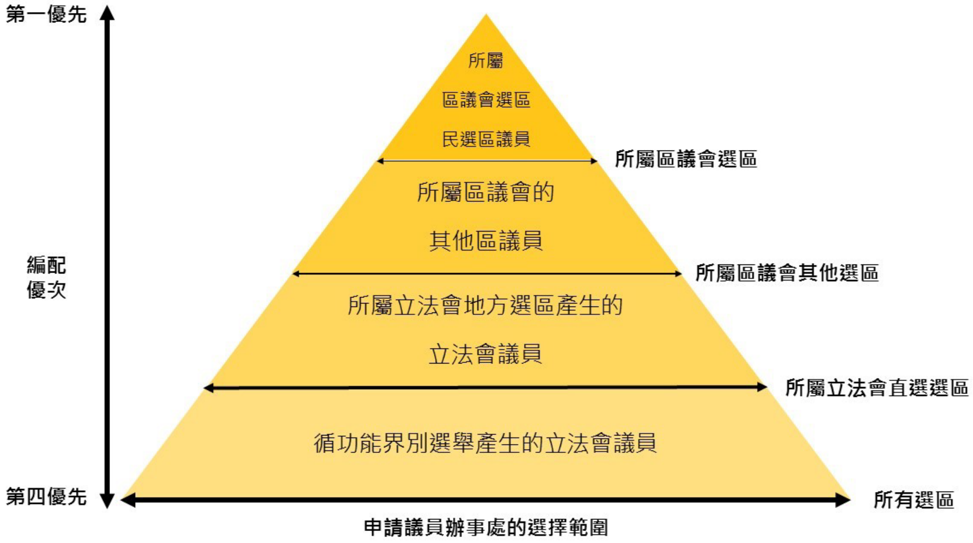
房屋署會於其轄下的公共屋邨／屋苑提供合適的單位，租予區議員和立法會議員作辦事處。房屋署會釐定優次，制定編配機制，務求公平地分配位於公共屋邨／屋苑內的議員辦事處（「辦事處」）給不同組別的議員租用。

2. 本署曾接獲個別議員的意見，指房屋署現行的編配機制不公。有議員即使已成功租用辦事處，仍可以憑其組別較高的優次，先於其他未獲編配任何辦事處的議員再租用空置議員辦事處，以致較低優次組別的議員難以獲得編配辦事處。

本署調查所得

租賃及編配的機制

3. 房屋署會按下列優先次序和辦事處的選擇範圍編配辦事處給合資格的區議員或立法會議員：



4.　　房屋署表示，區議員只可租用一個面積上限為 35 平方米的辦事處。至於立法會議員，由於其選區較大，服務範圍亦較廣，故可以租用多個辦事處，但其所租用的總面積亦不可超過 140 平方米。該署亦容許多於一位議員聯名共同承租同一辦事處。

租賃及編配的情況

5.　　根據房屋署的資料，截至 2018 年 12 月 31 日，該署在 189 個屋邨/屋苑內，設有 334 間辦事處。在 2015 年至 2018 年這四年間，辦事處的數量增加了 21 間，增幅約 6.7%。而截至 2019 年 5 月 31 日，辦事處的出租率超過 96%，仍有 13 間空置的辦事處可供議員租用。

6.　　在現屆區議會／立法會任期開始時[1]，房屋署接獲各優先組別議員申請租用辦事處，以及獲編配辦事處的議員人數如下：

	第一優先	**第二優先**	**第三優先**	**第四優先**
申請人數	193	71	29	12
編配議員辦事處的議員人數				
新編配	53	33	13*	4^
連任續租	140	24	12	7
總數	193 (100%)	57 (80%)	25 (86%)	11 (92%)

上述數字包括所有個人及聯名的申請，括號內數字為獲編配百分比。

* 有 4 位議員同時涉及新編配和連任續租的申請，並已從連任續租的獲編配人數剔除。

^ 有 1 位議員同時涉及新編配和連任續租的申請，並已從連任續租的獲編配人數剔除。

7.　　從上表可見，第一優先組別的區議員因其編配優次最高，基本上必定可以獲編配辦事處。至於其他組別議員獲編配辦事處的比率亦達八成或以上。另外，第四優先組別議員成功獲編配率亦高於第二和第三優先組別。

---

[1] 現屆區議會及立法會的起始日期分別為 2016 年 1 月 1 日和 10 月 1 日。

8. 房屋署表示，在現屆立法會任期內，有三間辦事處只接獲第三和第四優先組別立法會議員同時申請租用。雖然最終悉數由第三優先組別的立法會議員成功租用，但該三位議員當中，只有一位正在租用位於其他屋邨的辦事處。而在該三宗個案中未獲編配辦事處的第四優先組別議員，屬同一位功能界別議員，並已租用房屋署的其他辦事處。由此可見，第三優先組別議員先於未獲編配任何辦事處的第四優先組別議員獲得編配額外辦事處的情況並未發生。

9. 此外，房屋署曾就將辦事處優先編配給未有租用任何辦事處的議員之建議，分別向不同政黨的立法會／區議會議員收集意見，惟收到的意見均一致反對有關做法，可見有關建議在議員間亦未能取得共識。

聯名租用及「承繼租賃權」的問題

10. 另一方面，本署曾接獲議員就聯名租用辦事處的投訴。簡言之，若議員甲於任期屆滿或因其他原因退租前加入議員乙共用辦事處，只要議員乙願意繼續租用該辦事處，而該單位亦沒有超逾該議員可租用面積的規定，議員乙便可獲准繼續租賃該辦事處。這讓原本承租人可按自己的意願選擇其辦事處的承繼者，變相繞過房屋署的編配機制。

11. 本署欣悉，因應本署的建議，房屋署已修訂了有關議員聯名租用辦事處的安排，將聯名承租同一辦事處的租戶分為主租戶及附屬租戶兩類，並規定如主租戶在任期屆滿後未能成功連任，或在租賃期內退租，其附屬租戶只可在沒有超逾其議員可租用面積規定的情況下，保留該辦事處至其任期屆滿。房屋署會於其後收回該辦事處以進行公開申請程序，以防止「承繼租賃權」的問題再次發生。

本署的評論

12. 總括而言，本署認同，房屋署有必要釐訂優次和編配機制，以公平和公正地編配辦事處予不同組別的議員租用。經審研房屋署提供的資料後，本署認為，該署現時的編配機制已考慮了不同組別議員的需求和限制，其編配安排大致適切。不過，該署應繼續適時檢視編配辦事處的安排，並在有需要時作出修訂。

13. 本署亦理解，不同組別的議員皆希望能在房屋署轄下的屋邨／屋苑內設立一間，甚至多間辦事處，以便向市民提供服務。然而，在過去數年，房屋署只能在公共屋邨／屋苑內增設小量的辦事處。長遠而言，該署應繼續研究如何在可行情況下盡量增加辦事處的供應，讓更多議員可在公共屋邨內設立服務點。

14. 除了增加辦事處的供應外，房屋署亦應繼續定期檢視空置辦事處的情況，按需求及實際情況積極考慮進行可行性研究，將長期空置的辦事處用作其他用途，以善用資源。

申訴專員公署
2019 年 12 月

Executive Summary
Direct Investigation Report

Allocation Mechanism of Ward Offices under Housing Department

Introduction

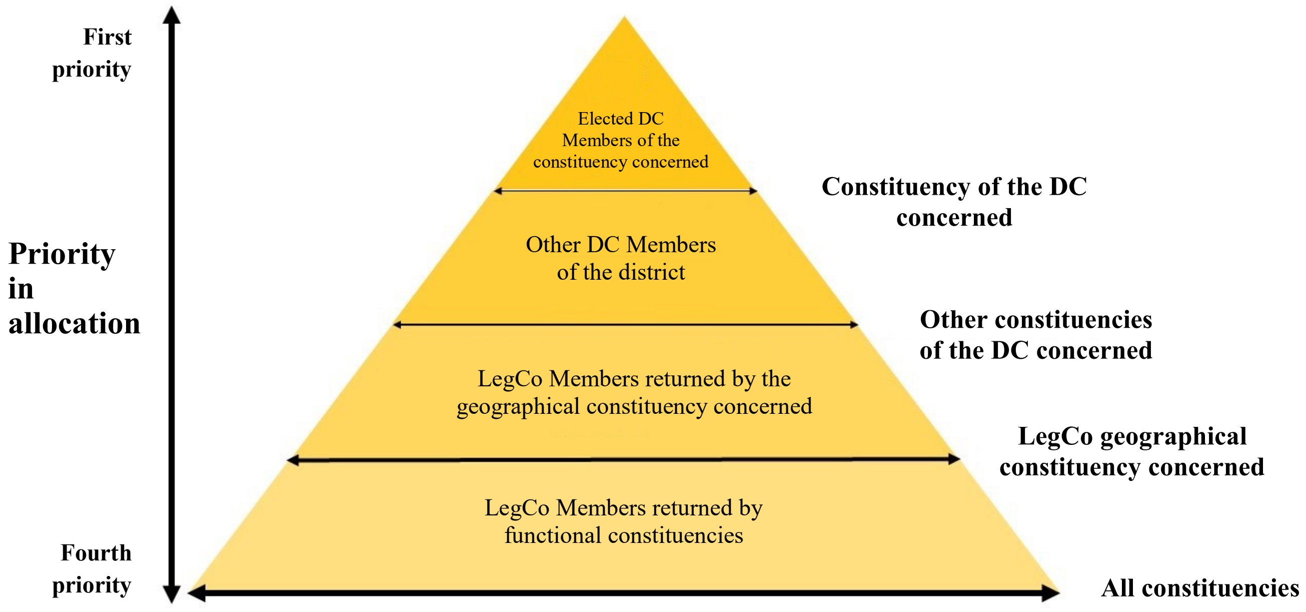
The Housing Department ("HD") has provided suitable premises in its public residential housing ("PRH")/residential estates to District Council ("DC") and Legislative Council ("LegCo") Members for lease as offices ("ward offices"). HD has established an order of priority and put in place an allocation mechanism for the fair allocation of ward offices in those PRH/residential estates to Council Members of different priority categories.

2. This Office has received comments from individual Council Members, criticising HD's current allocation mechanism as being unfair. While some Council Members have not been allocated any ward office, some other Council Members who are already sitting tenants can still lease an additional ward office by virtue of their higher priority status. As a result, Council Members of lower priority categories could hardly be allocated a ward office.

Our Findings

Leasing and Allocation Mechanism

3. HD allocates ward offices to eligible DC or LegCo Members according to the following order of priority and scope of choice:



Scope of choice in application for ward offices

4. HD indicated that each DC Member may only lease one ward office with a maximum area of 35 square metres. For LegCo Members, in view of their relatively bigger constituencies and wider scope of service, they are allowed to lease multiple ward offices, but the aggregate area should not exceed 140 square metres. HD also allows Council Members to share one ward office as joint tenants.

Leasing and Allocation Status

5. Figures provided by HD show that as at 31 December 2018, there were 334 ward offices in 189 PRH/residential estates under the Department. During the four years between 2015 and 2018, the number of ward offices had increased by 21 (about 6.7%). As at 31 May 2019, the leasing rate of ward offices exceeded 96%, and there were still 13 vacant ward offices available for lease by Council Members.

6. Upon commencement of the current terms of DCs/LegCo,[1] the number of Council Members of different priority categories who applied for leasing ward offices, and the number of Council Members who were allocated ward offices are tabulated as follows:

[1] The current terms of DCs and LegCo commenced on 1 January and 1 October 2016 respectively.

	First priority	Second priority	Third priority	Fourth priority
No. of applicants	193	71	29	12
No. of Council Members who were allocated ward offices				
New allocation	53	33	13*	4^
Renewal upon re-election	140	24	12	7
Total	193 (100%)	57 (80%)	25 (86%)	11 (92%)

The figures above include all sole and joint applications. Figures in brackets represent the percentages of successful allocation.

* Four LegCo Members were simultaneously applying for new allocation and renewal of tenancy upon re-election, and were thus excluded from the number of renewals upon re-election.

^ One LegCo Member was simultaneously applying for new allocation and renewal of tenancy upon re-election, and was thus excluded from the number of renewals upon re-election.

7. The table above shows that DC Members of the first priority category would certainly be allocated a ward office because of their highest priority status. For Council Members of other priority categories, the successful allocation rates were as high as 80% or above. Furthermore, the successful allocation rate of the fourth priority category was higher than those of the second and third priority categories.

8. HD stated that in the current term of LegCo, there were three ward offices which had attracted applications for lease only from LegCo Members of the third and fourth priority categories at the same time. All those three ward offices were eventually allocated to LegCo Members of the third priority category, with only one of them being a sitting tenant of a ward office in a PRH estate elsewhere. Moreover, the unsuccessful applicant of the fourth priority category in those three cases was the same LegCo Member returned by functional constituency, who was in fact a sitting tenant of another HD's ward office. Hence, there was no such case as a LegCo Member of the third priority category being allocated an additional ward office and taking priority over those of the fourth priority category who have not leased any ward office under HD.

9. Furthermore, HD had sought views separately from LegCo/DC Members of different political parties on the proposal of according higher priority to those Council Members who have not been allocated any ward office. Nevertheless, the views collected were unanimously against such a proposal. This shows a lack of consensus among Council Members on the proposal.

Joint Tenancy and Problem of "Inheritance of Tenancy"

10. On the other hand, we had received complaints from Council Members about the joint tenancy of ward offices. In short, if Council Member A added Council Member B as a joint tenant before terminating the tenancy upon expiry of his/her term of office or for whatever reasons, Council Member B might continue leasing the ward office, provided that the area of the premises did not exceed the space allocation limits. That would indeed allow the sitting tenant to choose a Council Member to inherit the tenancy of his/her ward office, thereby circumventing HD's allocation mechanism.

11. We are pleased to learn that HD, in response to our recommendations, has revised the arrangements for leasing ward offices to Council Members under joint tenancies, by categorising the joint tenants of a ward office into primary and secondary tenants. It is stipulated that if the primary tenant is not re-elected upon expiry of his/her term of office or moves out before the tenancy ends, the secondary tenant can only retain the ward office until the end of his/her term of office, provided that the area of the premises does not exceed the space allocation limits. HD will subsequently resume the ward office and start the open application procedures. This can prevent the problem of "inheritance of tenancy" from recurring.

Our Comments

12. Overall, we agree that it is necessary for HD to set an order of priority and establish an allocation mechanism so as to allocate ward offices to Council Members in a fair and just manner. After scrutinising the information provided by HD, we consider that its existing allocation mechanism has taken into account the needs and limitations of Council Members of different priority categories, and the allocation arrangements are, by and large, appropriate. Nonetheless, HD should continue to review in a timely manner the arrangements for allocating ward offices and make revisions where necessary.

13. We also understand that Council Members of different priority categories hope to set up one or even multiple ward offices in PRH/residential estates under HD to serve the public. However, HD only added a small number of new ward offices in its PRH/residential estates in the past few years. In the long run, HD should continue to study ways to increase the supply of ward offices as far as practicable so that more Council Members can set up service points in HD's PRH/residential estates.

14. Apart from increasing the supply of ward offices, HD should also continue to review regularly the situation of vacant ward offices, and actively study the feasibility of putting those ward offices found to have been vacant for a long period to other uses for better utilisation of resources.

Office of The Ombudsman
December 2019

1

引言

背景

1.1 為配合政府政制發展和地區行政的政策和措施，香港房屋委員會（「房委會」）[1]會於其轄下的公共屋邨／屋苑提供合適的單位，租予區議員和立法會議員於任期內作辦事處，為居民提供服務。由於公共屋邨／屋苑非住宅單位有限，房屋署（**註 1**）會釐定優次，制定編配機制，務求公平地分配位於公共屋邨／屋苑內的議員辦事處（「議員辦事處」）給不同組別的議員租用。

1.2 本署過去曾接獲個別議員的意見，指房屋署現行的編配機制不公。有議員即使已成功租用該署的議員辦事處，仍可以憑其組別較高的優次，先於其他未獲編配任何辦事處的議員再租用空置議員辦事處，以致較低優次組別的議員難以獲得編配辦事處。

1.3 有見及此，申訴專員於 2018 年 9 月 7 日根據《申訴專員條例》第 7(1)(a)(ii)條向房屋署展開主動調查，以審研該署就編配議員辦事處的機制是否適切，以及可予改善之處。

調查範圍

1.4 這項主動調查的審研範圍包括：

- 房屋署編配議員辦事處的機制是否適切；
- 可予改善之處。

---

[1] 房委會是公共屋邨的業主；而房屋署則是該會的執行部門。

調查過程

1.5 本署這項主動調查的工作包括：

- 審研房屋署編配議員辦事處的機制和程序；
- 審研議員辦事處現時的編配情況和相關資料；以及
- 審研本署接獲的有關投訴個案。

1.6 2019 年 4 月 18 日，本署將調查報告的初稿送交房屋署，請該署置評。2019 年 7 月 10 日，本署接獲房屋署的回覆。經考慮和適度納入該署的意見後，本署於 2019 年 12 月 10 日完成這份報告。

2

房屋署轄下議員辦事處的租賃和編配機制

房屋署轄下議員辦事處的設立和租賃安排

2.1 房委會於 80 年代開始在其轄下的公共屋邨／屋苑提供合適的單位，租予區議員和立法會議員於任期內作辦事處，以服務市民。

2.2 現時，議員辦事處大多位於屋邨／屋苑住宅大廈的地下，並以市值租金出租予議員。根據房屋署的「屋邨管理訓令」(「訓令」)，議員辦事處的租賃期一般以承租議員的任期屆滿日為限。若承租議員同時兼任區議員和立法會議員，則其租賃期會以任期屆滿較後者為限。除非承租議員決定不再續租，否則其辦事處租約會在成功連任時延續至下一個任期屆滿日。

2.3 此外，根據訓令，區議員只可租用一個面積上限為 35 平方米的議員辦事處。即使其所租用的辦事處面積小於該上限，區議員亦不可以利用剩餘的面積配額申請租用另一個議員辦事處。至於立法會議員，由於其選區較大，服務範圍亦較廣，故可以租用多個議員辦事處，但其所租用的總面積亦不可超過 140 平方米。

2.4 房屋署表示，若公共屋邨／屋苑內有新增、騰空或空置的議員辦事處，該署將會透過辦事處所屬的區議會秘書處和立法會秘書處，邀請合資格的議員申請租用。

房屋署轄下議員辦事處的編配機制

2.5 鑑於適合開設辦事處的單位有限，房委會未能完全滿足所有議員的需求，故必須釐定優次以編配議員辦事處。

2.6 根據房屋署的訓令，房屋署會按下列優先次序編配議員辦事處給合資格的區議員或立法會議員：

組別優次	議員組別
第一優先組別	所屬區議會選區的民選區議員
第二優先組別	所屬區議會的其他區議員(包括民選區議員和當然區議員)
第三優先組別	所屬立法會地方選區產生的立法會議員
第四優先組別	循功能界別選舉產生的立法會議員

2.7 房屋署解釋，區議員的主要工作為服務其選區的選民，以地區事務為主，故他們可享有租用其選區內議員辦事處第一優先權。

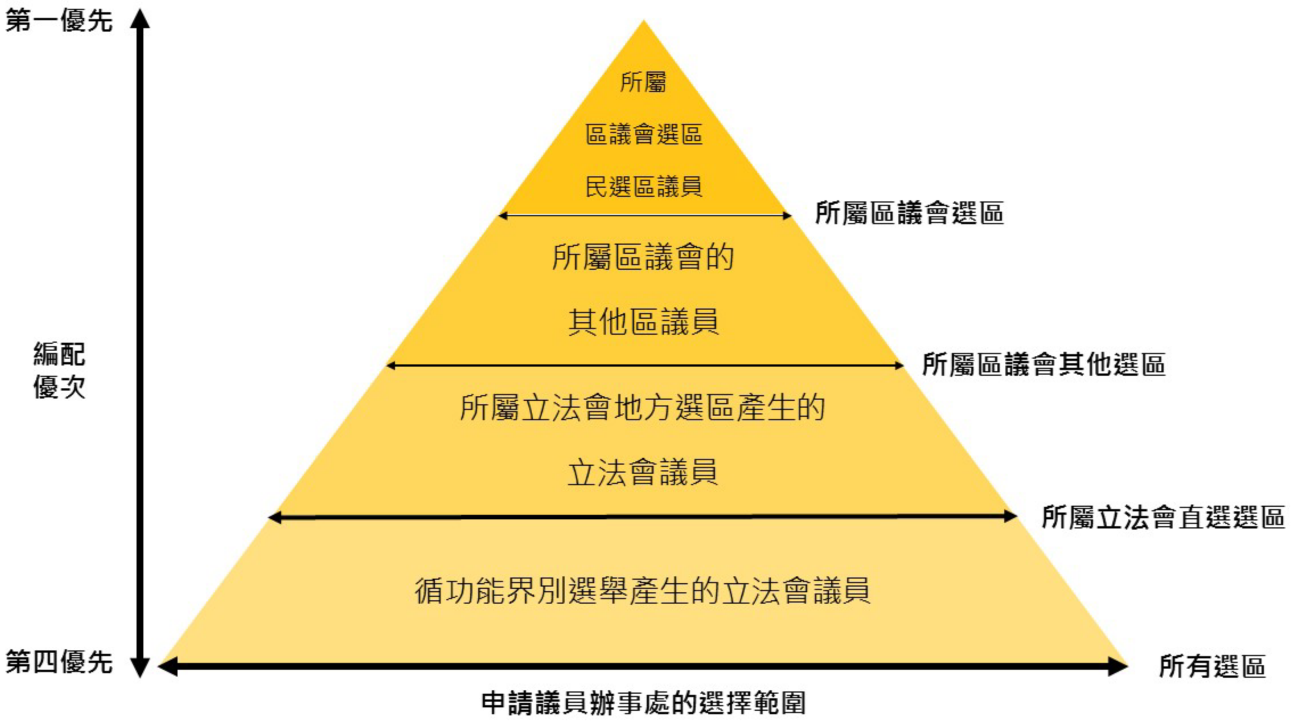
2.8 就同一區議會內其他區議員，在 2007 年之前，他們並不能申請租用非其選區內的辦事處。然而，隨著人口變化，區議會的選區過去曾多次被改劃，部分議員辦事處所屬的選區亦有所更迭，以致部分區議員無法在其選區內覓得合適的議員辦事處。因應民政事務處的意見，房委會在 2007 年檢視議員辦事處的租賃安排，並同意容許區議員可申請租用其區議會內其他選區的辦事處，以便他們服務市民。惟在此情況下，他們只會享有第二租用優先權。

2.9 至於由地方選區產生的立法會議員，由於其選區較區議會大，可租用的議員辦事處的選擇較多，並可以租用多個辦事處，故該組別的立法會議員租用優次屬第三優先。

2.10 最後，循功能界別選舉產生的立法會議員在申請租用議員辦事處上並無選區限制，其選擇最多，亦可租用多個辦事處，故其優次屬最後。

2.11 總括而言，各組別議員租用議員辦事處的優次和選擇範圍可見**圖一**：

<u>**圖一：各組別申請租用議員辦事處的優次和選擇範圍**</u>



2.12 房屋署表示，若有超過一個來自同一優先組別的申請，該署會以公開抽籤形式決定編配。若在公開申請程序完結後，仍有辦事處未能租出，該署便會按先到先得的方式將空置辦事處編配給合資格的區議員或立法會議員，或按情況再進行公開申請程序。如有承租辦事處的當區區議員在區議會選舉後退租(例如未能成功連任)，在進行公開申請程序前，房屋署亦會先行聯絡新當選的當區區議員(屬第一優先組別)，查詢其是否有意承租該辦事處。

聯名租用房屋署轄下議員辦事處和「承繼租賃權」問題

2.13 為善用資源，議員除了可以個人名義申請租用辦事處外，房屋署亦容許多於一位議員聯名共同承租同一辦事處。在此情況下，該申請的優次將會以申請者中最高組別優次計算。

2.14 此外，若議員辦事處原本由兩位議員共同租用，而其中一位議員離任或要求退租，只要餘下的承租人願意繼續租用該辦事處，而該單位亦沒有超逾該議員可租用面積的規定（見上文**第 2.3 段**），便可獲准繼續租賃該辦事處至其議員任期屆滿為止。如該辦事處的面積超出餘下承租人可租用的面積上限，而該議員有實際困難將超出上限的面積退回，房屋署會考慮酌情批准該議員租用整個辦事處。該議員亦可選擇與另一位議員（不論其優次組別）合租整個議員辦事處。

2.15 然而，本署過往曾接獲議員就上述安排的投訴。經調查後，本署認為上述安排確實存在漏洞。簡言之，若議員甲於任期屆滿或因其他原因退租前加入議員乙共用辦事處，其辦事處的租用權便可轉移給議員乙，變相可繞過房屋署的編配機制，讓承租人可按自己的意願選擇其辦事處的承繼者，以致產生「承繼租賃權」的問題，容易予人有欠公平的感覺。

2.16 因應本署的建議，房屋署同意檢視有關議員聯名租用辦事處的安排，並作出修訂。在新修訂的安排下，聯名承租同一辦事處的租戶會分為主租戶及附屬租戶兩類。只有主租戶有權申請在租約中加入其他議員作為附屬租戶。租賃期與主租戶的議員任期一致，如主租戶在任期屆滿後未能成功連任，或在租賃期內退租，其附屬租戶只可在沒有超逾其議員可租用面積規定的情況下，保留該辦事處至其任期屆滿。房屋署會於其後收回有關議員辦事處以進行公開申請程序。主租戶和附屬租戶的身份一經決定，則無論任何情況亦不可更改。而聯名申請的編配優次，則會按主租戶的優次組別而定。

2.17 房屋署表示，上述修訂已於 2018 年 8 月獲房委會商業樓宇小組委員會通過。新修訂的租賃安排會以循序漸進的方式推

行。新安排將適用於 2019 年 4 月 1 日或之後所接獲的新租用議員辦事處之申請，以及於現有租約下要求加減聯名承租人或作其他更改的申請。至於現有的租約，除非在上述生效日期或以後因申請作更改而須重新簽訂新租約，否則將不受新安排影響。

房屋署轄下議員辦事處的用途規管

2.18 議員在承租辦事處時，均需與房委會簽訂租約，並受租約條款規管。根據辦事處的租約條款，承租的議員除開設議員辦事處外，不得在該樓宇內外任何地方從事或容許其他人從事其他行業、職業或業務。然而，租約內並無就議員辦事處的營運訂立具體規限條款。

2.19 房屋署表示，議員辦事處的運作有別於一般零售商鋪。議員的工作涉及出勤、探訪、參與不同會議、舉辦和參與活動，以及於辦事處內接見市民等。此外，議員一般並無特定的工作時間，其辦事處的開放時間亦需具彈性，以便利服務市民，故該署並沒有在租約內就議員辦事處的營運訂立具體規限條款。

2.20 雖然如此，屋邨管理人員在日常巡查時，若發現議員辦事處有任何違規情況，會要求承租議員作出糾正，否則便會根據租約條款和相關房屋條例採取規管行動。房屋署表示，自 2018 年 1 月至 2019 年 4 月底，該署曾接獲一宗議員違規的投訴，內容涉及因租戶於辦事處入口展示非承租人的名字而涉嫌違反租約內所定的議員辦事處用途。經所屬屋邨辦事處發出勸喻及警告信後，有關違規事項已獲糾正。

3

房屋署轄下議員辦事處的租賃和編配情況

房屋署轄下議員辦事處的租賃情況

3.1 房屋署表示，房委會在規劃新公共屋邨時，會考慮政府的相關政策和規劃要求，以制訂合適的屋邨設施，包括教育、社福、康樂休憩，以及零售和泊車位等設施。在可行的情況下，房委會會盡量預留單位，以供議員租用作辦事處。

3.2 根據房屋署的資料，截至 2018 年 12 月 31 日，房委會在 189 個屋邨／屋苑內，設有 334 間議員辦事處。全港 18 區議員辦事處的分布情況請見**附件一**。

3.3 由於公共屋邨／屋苑地方有限，房屋署須平衡居民對各種非住宅設施(包括零售、福利、教育及泊車位等設施)的需求。在過去四年，議員辦事處的數量增加了 21 間，期間增幅約 6.7%，詳情請見**表一**：

表一：議員辦事處的數目

年份	有設立議員辦事處的公共屋邨／屋苑數目	議員辦事處數目
2015	182	313
2016	182	323
2017	186	326
2018	189	334

3.4 截至2019年5月31日，房屋署的議員辦事處的出租率超過96%。房屋署表示，該署仍有13間空置的議員辦事處可供議員租用，有關詳情請見**附件二**。房屋署過往曾為該些空置議員辦事處進行招租，並成功將當中五間辦事處編配給申請的議員，惟相關議員在獲編配辦事處後卻放棄租用。該署會繼續檢討該些空置議員辦事處的情況，並會適時進行其他用途的可行性研究。

3.5 房屋署續指，並不是每個公共屋邨/屋苑均設有議員辦事處。除了房屋署轄下的非住宅單位外，議員亦會選擇租用私人物業作辦事處。政府亦會為議員提供實報實銷的津貼，以供議員支付辦事處租金開支。事實上，根據立法會秘書處的資料，截至2017年6月，立法會議員的辦事處有約四成是開設於私人物業內。此外，立法會議員於立法會大樓內亦已有辦事處可供使用。換言之，房屋署的非住宅單位並非議員設立辦事處的唯一選擇。

房屋署轄下議員辦事處的編配情況

3.6 在現屆的區議會和立法會任期內，共有528個議席(包括458個區議會議席和70個立法會議席)。相對於上一屆任期，共減少了49個議席[2]。在現屆區議會／立法會任期開始時[3]，房屋署接獲各優先組別議員申請租用議員辦事處[4]的人數見**表二**：

表二：各組別申請租用議員辦事處的議員人數

第一優先	第二優先	第三優先	第四優先
193	71	29	12

上述數字包括所有個人及聯名的申請。

[2] 第五屆區議會選舉，民選區議員數目增加了19席，並廢除了委任區議員的制度，減少了68個委任區議員議席。

[3] 現屆區議會及立法會的起始日期分別為2016年1月1日和10月1日。

[4] 包括新編配、續租和加減議員的申請。

3.7 本署曾接獲個別議員意見，指房屋署現行的編配機制有利於較高優次組別的立法會議員租用多間辦事處。即使某些議員正在租用該署的議員辦事處，仍可以憑其組別優次，先於其他較低優次組別但卻未獲編配任何辦事處的議員租用額外的辦事處，造成分配不公的情況。有意見認為，房屋署應考慮優先將空置議員辦事處編配予未有租用該署任何辦事處的議員。此外，亦有意見認為，立法會區議會(第二)功能界別的選民人數較地方選區的更多，其優次不應低於地方選區的議員。就此，本署續向房屋署了解現屆區議員和立法會議員獲編配議員辦事處的情況。

3.8 根據房屋署的資料，各組別獲得編配辦事處的議員人數如下：

<u>表三：各組別獲編配議員辦事處的議員人數</u>

	第一優先	**第二優先**	**第三優先**	**第四優先**
新編配	53 (100%)	33 (70%)	13* (76%)	4^ (80%)
連任續租	140	24	12	7
總數	193 (100%)	57 (80%)	25 (86%)	11 (92%)

上述數字包括所有個人及聯名的申請。括號內數字為獲編配百分比。新編配百分比是將申請人數(表二)減去連任續租人數作分母計算而成。

* 有 4 位議員同時涉及新編配和連任續租的申請，並已從連任續租的獲編配人數剔除。

^ 有 1 位議員同時涉及新編配和連任續租的申請，並已從連任續租的獲編配人數剔除。

3.9 從**表三**數字可見，第一優先組別的區議員因其編配優次最高，基本上必定可以獲編配議員辦事處。至於其他組別議員獲編配議員辦事處的比率亦達八成或以上。另外，第四優先組別只有 12 位議員申請租用議員辦事處(見**表二**)，佔該組別議員總數約 34%。再者，第四優先組別議員成功獲編配率亦高於第二和第三優先組別。

3.10 房屋署續指，在現屆立法會任期內，有三間議員辦事處只接獲第三和第四優先組別立法會議員同時申請租用，最終悉數由第三優先組別的立法會議員成功租用。而該三位獲編配辦事處的議員當中，只有一位正在租用位於其他屋邨的議員辦事處。然而，在該三宗個案中，未獲編配議員辦事處的第四優先組別議員，是同一位功能界別議員，他其實已租用房屋署的其他議員辦事處。由此可見，第三優先組別議員先於未獲編配任何辦事處的第四優先組別議員獲得編配額外辦事處的情況並未發生。

3.11 此外，截至 2017 年 12 月底，共有 13 位功能界別的立法會議員以個人或聯名方式租用了房屋署的議員辦事處（部分功能界別的議員於房屋署完成上述公開編配程序後申請與其他正租用辦事處的議員聯名租用額外辦事處），涉及共 32 間議員辦事處，當中包括由五位區議會(第二)功能界別的立法會議員所租用的 14 間議員辦事處。

3.12 房屋署表示，部分立法會議員（包括區議會（第二）功能界別的議員）亦同時是區議員，該些議員實可循其區議員身份以較高優次租用一個議員辦事處。事實上，有個別功能界別的立法會議員同時租用了六間議員辦事處（包括個人和聯名方式）。這反映現行的編配機制亦無礙組別優次最低的功能界別立法會議員獲編配一間，甚至多間議員辦事處。

議員對編配議員辦事處安排的意見

3.13 在本署調查期間，對於將辦事處優先編配給未有租用任何辦事處的議員之建議，房屋署曾分別向不同政黨的立法會／區議會議員收集意見。然而，收到的意見均一致反對有關做法。該些意見大致如下：

- 地區直選的立法會議員可租用議員辦事處的選擇比功能界別立法會議員為少，故應擁有較高優次；

- 地區直選的立法會議員仍未能在公共屋邨設立足夠辦事處以服務市民；

- 功能界別的選民一般屬於有關界別的專業人士，他們不一定需要於某區內設立辦事處，才能服務其選民。

3.14 總括而言，收到的意見普遍認為現行的編配機制恰當，不宜單純因議員已獲編配辦事處而將其優次降低。

4

整體評論

整體評論

4.1 房委會在規劃公共屋邨/屋苑內各種設施時，需要平衡不同持分者的需求，以滿足居民的日常生活所需和配合社區發展需要。基於適合開設辦事處的單位有限，房委會未能完全滿足各議員的需求。因此，本署認同房屋署實有必要釐訂優次和編配機制，以公平和公正地編配議員辦事處予不同組別的議員租用。

4.2 房屋署已解釋了制定現時編配機制和優次的理據(見上文**第2.7至2.10段**)，並有適時檢討。本署認為，該署現時的編配機制已考慮了不同組別議員的需求和限制，其編配安排大致適切。至於有關聯名租用議員辦事處所產生的「承繼租賃權」問題(見上文**第2.14至2.15段**)，本署欣悉，因應本署的建議，房屋署已從善如流，修訂了相關的租賃安排，以防止類似問題再次發生(見上文**第2.16段**)。

4.3 就有意見指現行的編配機制有利於較高優次組別的地方直選立法會議員租用多間議員辦事處的問題，經審研現時的編配情況後，本署認為有關情況並不明顯。事實上，在現屆立法會任期內，只涉及第三和第四優先組別議員同時申請租用同一個議員辦事處的個案合共只有三宗。雖然所涉的三間議員辦事處最終均編配予第三優先組別的立法會議員，但其中兩位議員在獲編配相關辦事處前均未有租用任何議員辦事處。加上部分功能界別立法會議員(屬第四優先組別)亦能夠獲編配租用多間議員辦事處(見上文**第3.11段**)，而該組別的獲編配率亦高於第二及第三優先組別(見上文**第3.8段**)，故本署認為，並無充份證據顯示現行的機制造成編配不公的情況。

4.4 雖然如此，為回應議員的訴求，因應本署的調查，房屋署已分別向不同政黨的立法會／區議會議員收集意見，收到的意見一致反對將議員辦事處優先編配予沒有租用任何辦事處的議員（見上文**第 3.13 至 3.14 段**），可見有關建議在議員間亦未能取得共識。無論如何，該署應繼續適時檢視編配議員辦事處的安排，並在有需要時作出修訂。

4.5 本署理解，在不同的優次組別裡，皆有議員希望能在房屋署轄下的屋邨／屋苑內設立一間，甚至多間議員辦事處，以便向市民提供服務。現時，大部分議員辦事處已獲承租。然而，在過去數年，房屋署只能在公共屋邨／屋苑內增設小量的議員辦事處(見上文**第 3.3 段**)。本署認為，長遠而言，該署應繼續研究如何在可行情況下盡量增加議員辦事處的供應，讓更多議員可在公共屋邨內設立服務點。

4.6 本署於 2018 年 10 月公布了一項「公共屋邨閒置空間的使用安排」的主動調查報告，建議房屋署應研究將未能改建作住宅的公共屋邨儲物室用作其他用途。本署認為，該署可考慮將部分位置適合的儲物室或閒置空間改作議員辦事處，從而紓緩對議員辦事處的需求。本署會就該主動調查繼續向房屋署跟進其落實本署建議的進度。

4.7 另一方面，本署亦留意到，雖然有議員表示未能成功獲編配議員辦事處；卻同時有議員辦事處經多次招租後仍然空置(見**附件二**)。本署認為，除了增加議員辦事處的供應外，房屋署亦應繼續定期檢視現有議員辦事處的情況，按需求及實際情況積極考慮進行可行性研究，將長期空置的議員辦事處用作其他用途，以善用資源。

鳴謝

4.8 本署進行調查期間，房屋署全力配合，申訴專員謹此致謝。

申訴專員公署
檔案編號：OMB/DI/427
2019 年 12 月

附 件

附件一

18 區議會分區內議員辦事處數目

區議會分區	截至 2018 年 12 月 31 日		截至 2017 年 12 月 31 日		截至 2016 年 12 月 31 日		截至 2015 年 12 月 31 日	
	屋邨/屋苑數目	議員辦事處數目	屋邨/屋苑數目	議員辦事處數目	屋邨/屋苑數目	議員辦事處數目	屋邨/屋苑數目	議員辦事處數目
中西	1	1	1	1	1	1	1	1
灣仔	區內沒有屋邨或屋苑							
東區	13	21	12	19	11	19	11	18
南區	8	13	8	13	8	13	8	13
深水埗	12	23	12	23	11	23	11	20
九龍城	6	17	6	17	6	17	6	16
油尖旺	1	1	1	1	1	1	1	1
黃大仙	17	28	17	27	17	27	18	29
觀塘	24	38	23	35	23	34	23	34
荃灣	5	11	5	11	5	11	5	11
屯門	13	20	13	20	13	21	13	21
元朗	16	29	16	29	15	29	15	25
北區	9	14	9	14	9	14	9	14
大埔	8	15	8	15	8	15	7	13
西貢	9	17	9	17	9	16	9	16
沙田	21	38	21	38	20	35	20	35
葵青	20	39	20	38	20	39	20	39
離島	6	9	5	8	5	8	5	7
總數	**189**	**334**	**186**	**326**	**182**	**323**	**182**	**313**

附件二

位於房屋委員會屋邨/屋苑可供出租的議員辦事處空置單位
(截至 2019 年 5 月 31 日)

	屋邨	**空置議員辦事處地址**
1.	油塘邨	貴塘樓 LC1 號單位
2.	李鄭屋邨	道德樓 202B 號單位
3.	美田邨	美景樓 3 號單位
4.	美林邨	美槐樓 105 號單位
5.	彩雲(二)邨	玉宇樓 110 號單位
6.	象山邨	樂山樓 305 號單位
7.	彩虹邨	金漢樓 162 號單位
8.	元洲邨	元禧樓 3 號單位
9.	新翠邨	新明樓 30 號單位
10.	利東邨	東興樓 114 號單位
11.	模範邨	民康樓 1 號單位
12.	逸東(一)邨	善逸樓 GF2 號單位
13.	葵涌邨	秋葵樓 5 號單位